



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO  
GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO  
3ª CÂMARA CÍVEL

**Agravo Regimental no Agravo de Instrumento n. 306.679-5**

Agravante: Master Eletrônica de Brinquedos LTDA

Agravada: José Soares da Fonseca

Relator: Des. Eduardo Sertório

**EMENTA**

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR DENUNCIA VAZIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. PRORROGAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. AÇÃO JULGADA PROCEDENTE. APELAÇÃO DO LOCATÁRIO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS PARA ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 57 DA LEI 8.245/91. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO POR UNANIMIDADE.

I - Na locação por prazo indeterminado é lícito ao locador proceder à retomada do imóvel nos termos do artigo 57, da Lei nº. 8.245/91.

II - No caso, o locador enviou notificação extrajudicial à empresa locatária a fim de comunicar sua falta de interesse na renovação do pacto e de requerer a desocupação do imóvel no prazo de trinta dias.

III - A locatária teve tempo suficiente para preparar-se para a desocupação do imóvel. Afinal, permaneceu nele durante quase um ano após o prazo final do contrato, sem contar com o prazo legal de trinta dias após a notificação.

IV - Ademais, na hipótese, era incabível o exercício do direito de renovação dos contratos de locação, por não se encontrarem preenchidos os requisitos cumulativamente exigidos pelo art. 51 da Lei do Inquilinato.

V - Embora não seja irrelevante o fato de se tratar de loja comercial com razoável quadro de funcionários e produtos em estoque, não é correto obstaculizar o exercício regular do direito de retomada do imóvel pelo locador que obedeceu todas as exigências legais necessárias para a desocupação do bem.

VI - Assim, na hipótese em voga, não foram preenchidos os requisitos dispostos no art. 558, do CPC, não sendo possível, portanto, a atribuição de efeito suspensivo ao recurso apelatório interposto pela locatária, nos autos da ação de despejo na qual figura como ré.

VII - Recurso não provido por unanimidade.

**ACÓRDÃO:** Visto, relatado e discutido este recurso de agravo n. 306.679-5, em que figuram como partes as acima indicadas, **ACORDAM** os Desembargadores integrantes da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Pernambuco, por unanimidade, em negar-lhe provimento para manter a decisão agravada, na conformidade do relatório, voto e ementa que integram este julgado.

Recife, de 7. 13

**EDUARDO SERTÓRIO**  
Desembargador Relator



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO  
GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO  
3ª CÂMARA CÍVEL

6a  
1

**Agravo Regimental no Agravo de Instrumento n. 306.679-5**

Agravante: Master Eletrônica de Brinquedos LTDA

Agravada: José Soares da Fonseca

Relator: Des. Eduardo Sertório

**RELATÓRIO**

Cuido de agravo regimental interposto por Master Eletrônica de Brinquedos LTDA contra decisão terminativa proferida por esta relatoria nos autos do agravo de instrumento anteriormente interposto pela ora agravante

O cerne da controvérsia reside na possibilidade de atribuição de efeito suspensivo ao recurso apelatório interposto pela Master Eletrônica, nos autos da ação de despejo (ajuizada por José Soares da Fonseca) na qual figura como ré.

Adoto o relatório da decisão agravada e acrescento:

**Decisão agravada (fls. 56/57):** Negou seguimento ao agravo de instrumento, não concedendo o efeito suspensivo pleiteado.

**Agravo Regimental (fls. 60/62): Sem preliminares. No mérito,** a Master Eletrônica renova, em suma, o mesmo argumento já lançado no agravo de instrumento por ela anteriormente interposto, qual seja: a necessidade de recebimento do recurso apelatório no efeito suspensivo, diante da empresa poder sofrer enormes prejuízos com a ordem de despejo. Para tanto, alega dedicar-se a empresa ao comércio varejista de eletro e eletrônicos e possuir grande quadro de funcionários, além de ter realizado diversos investimentos no imóvel locado.

Com base nessas alegações, requer o provimento do presente agravo para que se conheça e se dê seguimento ao agravo de instrumento por ela anteriormente interposto, ou, alternativamente, seja o presente recurso submetido a julgamento colegiado.

Por não exercer o juízo de retratação, apresento os presentes autos para julgamento.

É, em síntese, o relatório. Feito fora de pauta.

Recife, 26. 9. 13

**EDUARDO SERTÓRIO**  
Desembargador Relator



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO  
GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO  
3ª CÂMARA CÍVEL

**Agravo Regimental no Agravo de Instrumento n. 306.679-5**

Agravante: Master Eletrônica de Brinquedos LTDA

Agravada: José Soares da Fonseca

Relator: Des. Eduardo Sertório

**VOTO**

Inicialmente, frise-se, a decisão que negou seguimento ao agravo de instrumento é de natureza terminativa, portanto, recorrível através de recurso de agravo e não do interposto agravo regimental.

Contudo, verifico na hipótese concreta a possibilidade de aplicação do princípio da fungibilidade recursal, tendo em vista a similitude entre ambos os recursos no tocante ao prazo de interposição (5 dias) e à desnecessidade de preparo.

Ademais, tal providência já se encontra sumulada por esse Tribunal, nos seguintes termos:

*Súmula 42. 05/12/2008.  
São fungíveis os agravos regimental e legal.*

Dessa forma, recebo o presente agravo regimental como recurso de agravo e passo a analisar as razões recursais.

Por meio do presente recurso, a Master Eletrônica defende a necessidade de atribuição de efeito suspensivo ao recurso apelatório por ela interposto contra sentença proferida na ação de despejo na qual figura como ré.

Para tanto, alega dedicar-se a empresa ao comércio varejista de eletroeletrônicos e possuir grande quadro de funcionários, além de ter realizado diversos investimentos no imóvel locado. Com base nisso, conclui poder sofrer enormes prejuízos com a ordem de despejo.

A bem da verdade, a referida matéria já foi exaustivamente apreciada pela decisão recorrida, razão pela qual reproduzo os termos nela lançados:

*Como é sabido, o nosso ordenamento jurídico prevê no artigo 520, caput, do CPC, (Art. 520. A apelação será recebida em seu efeito devolutivo e suspensivo) como regra, que os recursos de apelação devam ser recebidos no seu duplo efeito - devolutivo e suspensivo.*

*Referido artigo enumera as hipóteses em que tal regra comporta exceção, não constando dela ação de despejo.*

Além das exceções abrigadas naquele dispositivo processual, também são admitidas aquelas previstas em lei especiais, como a Lei nº 8.245/91 de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes (Lei do Inquilinato).

Nesse contexto, frise-se: o art. 58, V, da citada lei, prevê a impossibilidade de recebimento, no efeito suspensivo, dos recursos apelatórios interpostos contra sentenças proferidas nas ações de despejo.

Apesar da expressa previsão legal, essa regra não é absoluta, em razão do disposto no art. 558, do CPC. Referido artigo possibilita a concessão de efeito suspensivo aos recursos quando a decisão recorrida for capaz de gerar lesão grave e de difícil reparação e houver relevância da fundamentação.

No presente caso, numa análise superficial exigida para espécie, não encontro a presença dos mencionados requisitos. Explico.

Como cediço, a locação não residencial e com tempo determinado cessa ao término do prazo estipulado no contrato, independentemente de notificação ou aviso, a teor do art. 56 da Lei n. 8.245/91, in verbis:

Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

De acordo com o parágrafo único do aludido artigo, "Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado".

Essa foi a situação ocorrida no caso em tela. Afinal, após o advento do prazo final do contrato de locação (01/12/2009), a Master Eletrônica permaneceu no imóvel por mais de trinta dias. Por esse motivo, o contrato foi prorrogado, mas sem prazo determinado.

Em tais casos, o contrato pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação do imóvel, nos termos do art. 57 da Lei n. 8.245/91:

Art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.

Nesse sentido já se manifestaram o TJPR e o TJSP. Vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO. LOCAÇÃO COMERCIAL. FALTA DE PAGAMENTO E DENÚNCIA VAZIA. CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO. NOTIFICAÇÃO DO LOCATÁRIO. POSSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 57 DA LEI 8.245/91. PURGAÇÃO DA MORA. IMPOSSIBILIDADE. MANUTENÇÃO DO CONTRATO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. DECISÃO MANTIDA. 1. Na locação por prazo indeterminado é ilícito ao locador proceder à retomada do imóvel nos termos do artigo 57, da Lei nº. 8.245/91. 2. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento, bem como na denúncia vazia, impossível a purgação da mora pelo locatário para fins de impedir o despejo. [...] (TJ-PR - AC: 7175980 PR 0717598-0, Relator: Vilma Régia Ramos de Rezende, 11ª Câmara Cível, Data de Julgamento: 16/03/2011) (original sem destaques)

E ainda,

LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA USO NÃO RESIDENCIAL CONTRATO PRORROGADO POR PRAZO INDETERMINADO NOTIFICAÇÃO DO LOCATÁRIO - DENÚNCIA VAZIA - AÇÃO JULGADA PROCEDENTE SENTENÇA CONFIRMADA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS: - Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 9055994162007826 SP 9055994-16.2007.8.26.0000, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 16/02/2011, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 22/02/2011) (original sem destaques)

Na hipótese, conforme informações constantes dos autos, o locador enviou notificação extrajudicial à Master Eletrônica em 19/11/2010, a fim de comunicar sua falta de interesse na renovação do pacto e de requerer a desocupação do imóvel no prazo de trinta dias.

Portanto, a Master Eletrônica teve tempo suficiente para preparar-se para a desocupação do imóvel. Afinal, permaneceu nele durante quase um ano após o prazo final do contrato, sem contar com o prazo legal de trinta dias após a notificação.

Ademais, não cabe o exercício do direito de renovação dos contratos de locação pela Master Eletrônica, por não se encontrarem preenchidos os requisitos exigidos pelo art. 51 da já mencionada Lei do Inquilinato, in verbis:

**Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:**

**I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;**

**II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;**

**III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. (original sem destaques)**

Como bem pontuado pelo magistrado de base, no caso em tela, os contratos de locação foram firmados pelo prazo de 4 anos e tornaram-se por prazo indeterminado desde 01.12.2009. Sendo assim, diante do não preenchimento dos requisitos previstos nos incisos I e II, resta impossibilitada a renovação dos pactos locatícios entre as partes.

Como se observa, foi devidamente esclarecido o não cabimento da concessão do efeito suspensivo pretendido pela Master Eletrônica.

Quanto aos investimentos eventualmente realizados no imóvel, destaquei já ter sido tal matéria apreciada exaustivamente apreciada pela sentença a quo, razão pela qual adotei os fundamentos nela lançados. Senão vejamos:

Quanto aos alegados investimentos realizados no imóvel, observo já ter sido tal matéria exaustivamente apreciada pela sentença apelada, razão pela qual adoto os fundamentos ali proferidos, in verbis:

O art. 23, inc. VI da Lei nº 8245/91 estabelece que o locatário é obrigado a não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador.

**Os argumentos do locatário comprovam que houve o descumprimento da obrigação legal, haja vista que afirmou em sua peça de defesa que o locador concordou tacitamente com as reformas realizadas no imóvel, o que demonstra não ter postulado a autorização prévia.**

**Além da previsão legal, os contratos estabelecem na cláusula 7 alínea "b" que o locatário é obrigado a "não fazer instalações, adaptações, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placa, letreiros e cartazes sem prévia obtenção de autorização, por escrito, do LOCADOR;" (destaquei)**

Assim, verifica-se que a parte ré não atendeu às exigências legais e contratuais, devendo ser aplicada a multa prevista na cláusula 15, qual seja o valor referente a 3 meses de aluguel.

Por outro lado, o art. 35 da Lei nº 8.245/91 disciplina sobre as benfeitorias realizadas no imóvel locado. In verbis:

**Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. (destaquei)**

(...)

*Considerando que nos contratos estipula-se a obrigação exclusiva do locatário em relação às benfeitorias necessárias e considerando que no art. 35 estabeleceu que deve prevalecer a expressa disposição contratual, tenho que não cabe indenização pelas benfeitorias necessárias.*

*Quanto às benfeitorias úteis verifica-se que o autor não as autorizou, conforme exposto anteriormente, não cabendo indenização ao locatário."*

Por fim, destaquei não ser razoável impedir o despejo do imóvel, mesmo considerando o fato de se tratar de loja comercial, em razão do locador ter obedecido todas as exigências legais para a desocupação do bem:

*Por fim, embora não considere irrelevante o fato de se tratar de loja comercial com razoável quadro de funcionários e produtos em estoque, não entendo ser correto obstaculizar o exercício regular do direito de retomada do imóvel pelo locador.*

*Com efeito, não seria razoável impedir o despejo do imóvel para beneficiar locatário em detrimento do locador que obedeceu todas as exigências legais necessárias para a desocupação do bem.*

Assim, é de se constatar ter a decisão agravada analisado fartamente todas as questões apresentadas pela Master Eletrônica, não havendo razão a ensejar a modificação do julgado.

Em face do exposto, voto pelo **NÃO PROVIMENTO** do presente recurso, para manter a decisão monocrática na íntegra.

É como voto.

Recife,

26.9.13  
SUL

**EDUARDO SERTÓRIO**  
Desembargador Relator